

Wohngebäude

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss
Außenansicht:	roter VMZ
Baujahr:	ca. 1910 als Wohnhaus mit Bäckerei und Café
Wesentliche Veränderungen:	<ul style="list-style-type: none">- Umbau zum Wohnhaus und nachträglicher Anbau von Toiletten- Verblendungen ca. 1979

Erschließung, Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt straßenseitig über einen Hauseingang von Südsüdwesten.
Nutzungseinheiten:	Eine Wohnung über das Erd- und Dachgeschoss
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss</u> 2 x Flur, 4 Zimmer, Badezimmer im Erker und Ausbaureserve <u>Dachgeschoss:</u> 5 Zimmer, 2 halbe Zimmer, Flur und Duschbad/WC <u>Keller</u> 1 Kellerraum, 1 Heizungsraum

Flächen, Verhältniszahlen, Höhen

Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche wird überschlägig auf rd. 215 m ² geschätzt, zzgl. einer Ausbaureserve im EG mit ca. 25 m ² . Die Nutzfläche im Teilkeller beträgt ca. 25 m ² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt nach Abgriff aus der Liegenschaftskarte rd. 431 m² , DIN 277/2005.

Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Wurden nicht untersucht
Unterer Abschluss: Kelleraußenwände:	Betonsohle mit Estrich und Belägen Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Kellerdecke Beton, sonst Balkenlage
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenbahnen; Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
Treppen:	Holztreppen

Gebäudeausbau

Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstür(en):	Kunststofftüren mit Glasausschnitten
Innentüren:	überwiegend baualtersgemäße Füllungstüren in Holzzargen, sonst neuere Nadelholztüren im Landhausstil
Elektrik:	Ältere elektrische Anlage mit Kunststoffschaltern
Heizung/WW:	Ölheizung Bj. ca. 1981; Ölversorgung über kellergeschweißten Stahltank
Sonstiges:	Pumpensumpf im Teilkeller

Raumgestaltung

Dekorationen:	Fußböden mit Fliesen, Holzwerkstoffbelägen und textiler Auslegeware. Wandbekleidungen mit Tapeten und Nadelholzverkleidungen in den Wohnräumen; Fliesen im Nassbereich der Küche und Fliesen in den Sanitäreinrichtungen. Decken tapeziert oder verputzt und gestrichen, sonst Holzwerkstoffbekleidungen
---------------	--

Sanitärausstattung: Erdgeschoss mit neuerem Wannenbad, Waschtisch und WC

Dachgeschoss mit Duschbad, Waschtisch und WC

Besondere Bauteile, Einbauten und Gebäudezustand

Besondere Bauteile: 1 x Eingangsüberdachung nach Südsüdwest und 1 x Überdachung nach Nordnordost

Besondere Einbauten: Einbauküche ohne werterhebliche Relevanz.

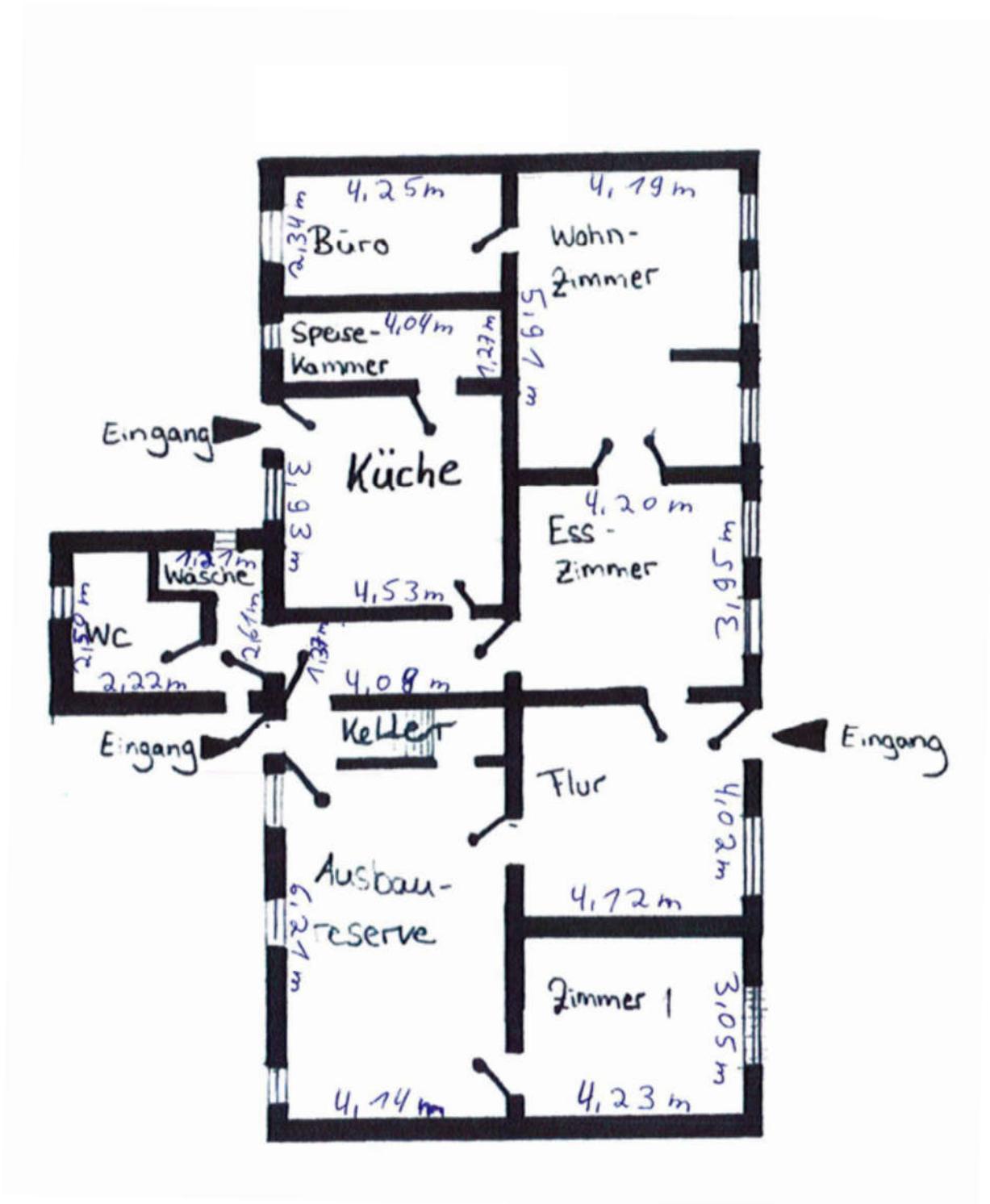
Grundrisslösung(en): Das Wohnzimmer im EG ist durchgangsraum zu einem gefangenen Raum. Ein Zimmer ist nur über die Ausbaureserve zugänglich. Die halben Zimmer im DG sind gefangene Räume. Insoweit ist die Grundrisslösung eingeschränkt.

Besonnung und Belichtung: Es bestehen zufriedenstellende Tageslichtverhältnisse.

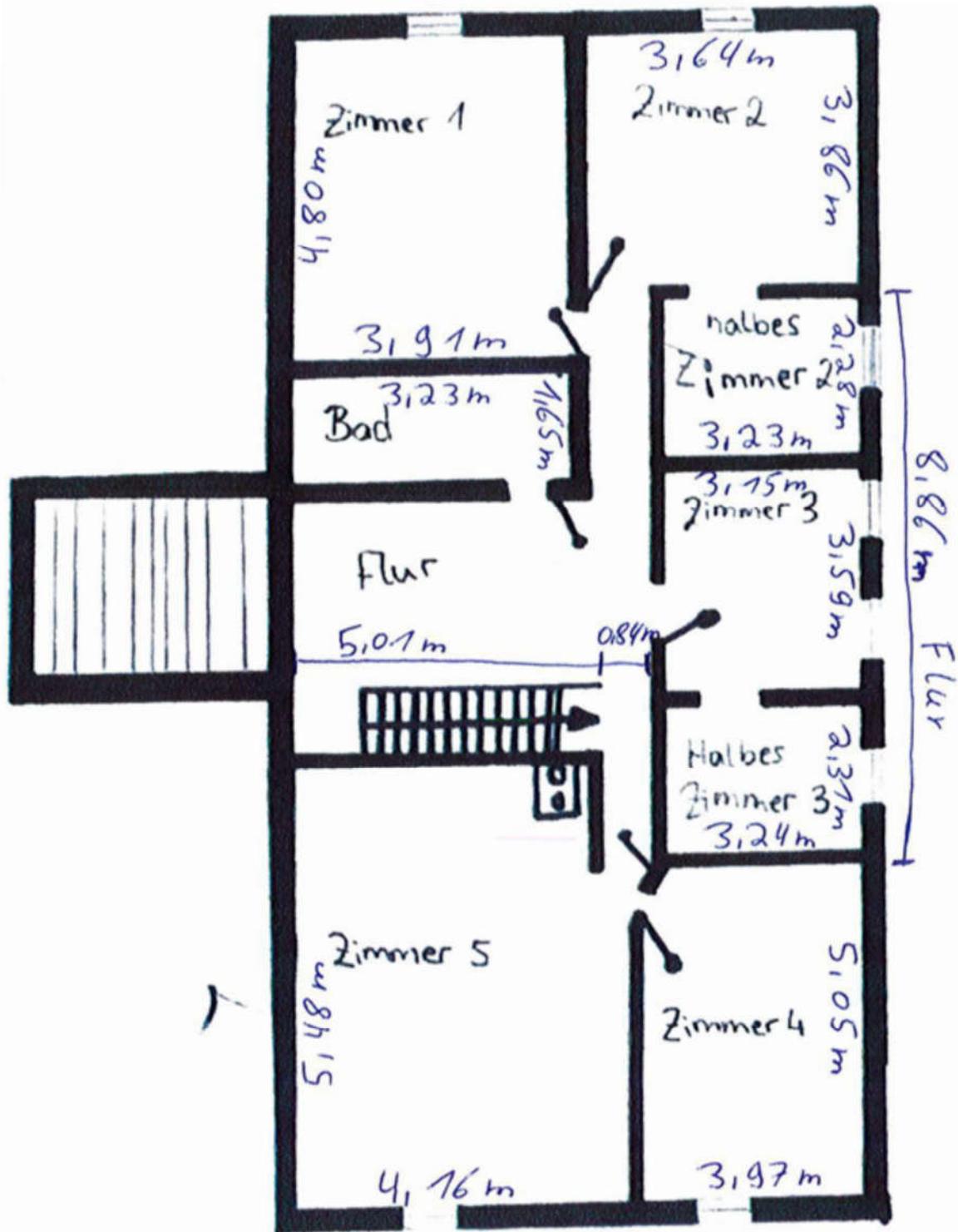
Unterhaltungszustand: Neben üblicher Abnutzung durch Alterung, Witterung und Gebrauch ist insbesondere auf folgende Umstände hinzuweisen:

- Umfängliche Feuchtigkeitsschäden am Dach, an den Außenwänden und im Kaminbereich
- Stockfleckenbildung im Sockelbereich und an den Wand- Deckenanschlüssen (Wärmebrücken)
- Schimmelbildung in den Fugen der Sanitärräume
- Die Heizungsanlage ist auszutauschen
- Signifikante Rissbildungen im Mauerwerk
- Nach den Hinweisen zur Ortsbesichtigung besteht Instandsetzungsbedarf an der Entwässerung der Sanitäranlagen
- Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem voll sanierungsreifen Gesamtzustand. Aufgrund der Feuchtigkeitsschäden und der Stockfleckenbildung sind in dem Gebäude gesunde raumklimatische Wohnbedingungen nicht mehr gewährleistet.
- In jüngerer Vergangenheit durchgeführte Veränderungen wurden nicht handwerksgerecht durchgeführt

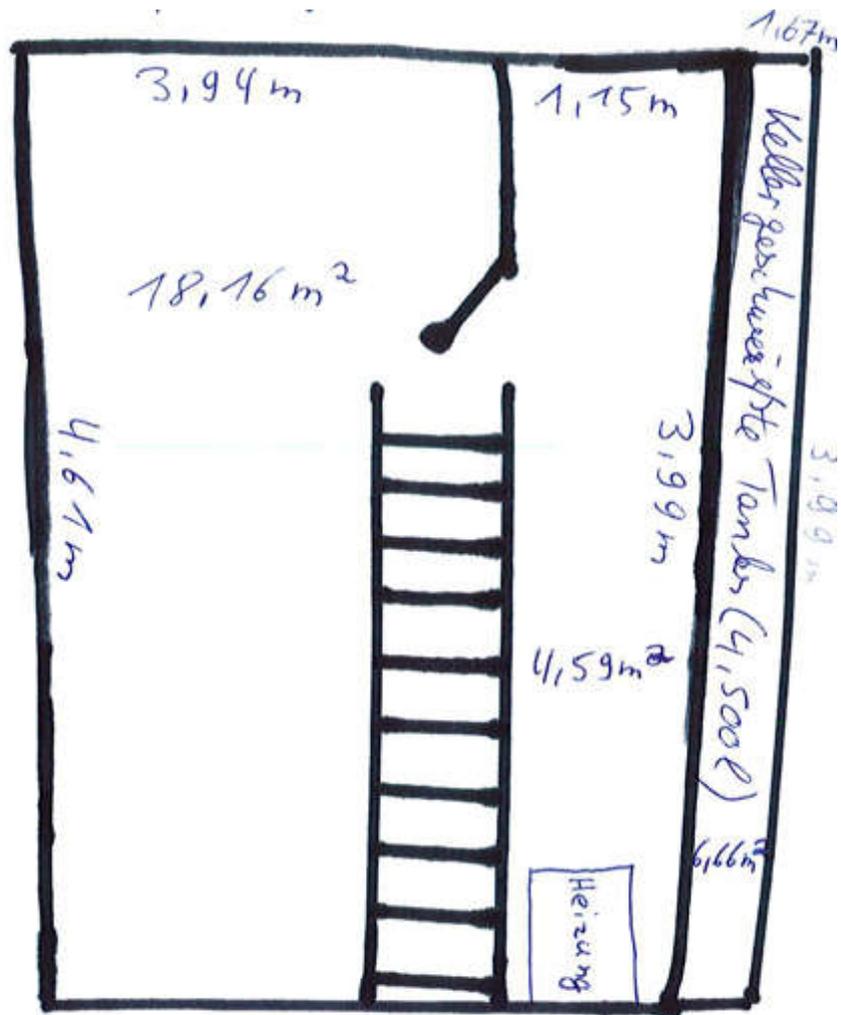
Gebäudeskizzen



Grundrisssskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Obergeschoss



Skizze Keller

Vorstehende Grundrissübersichten beruhen auf einer skizzenhaften Darstellung, die dem Unterzeichner im Rahmen der örtlichen Aufnahme übergeben wurde. Die Zeichnungen sind nicht maßstabgetreu und weichen in Details von dem tatsächlichen Zustand ab. Sie dienen insoweit ausschließlich zur Orientierung über die grobe Gliederung der Geschossebenen. Die Maßangaben im Obergeschoss berücksichtigen **nicht** die Dachschrägen.